

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED**

**上海証大房地產有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

**年度業績公告**  
**截至二零二零年十二月三十一日止年度**

茲提述上海証大房地產有限公司(「**本公司**」)日期為二零二一年三月三十一日的公告(「**未經審核年度業績公告**」)，內容有關(其中包括)本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核年度業績。除另有界定者外，本公告所用詞彙與未經審核年度業績公告所界定者具有相同涵義。

本公司之董事會(「**董事會**」)謹此宣佈，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已完成根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之香港審計準則(「**香港審計準則**」)對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之審核。

本公司之董事會欣然宣佈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績(「**二零二零年年度業績**」)。

## 綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

二零二零年

二零一九年

附註

千港元

千港元

收入	4, 5	4,598,703	1,348,592
銷售成本	8	<u>(4,051,920)</u>	<u>(1,030,595)</u>
<b>毛利</b>		<b>546,783</b>	317,997
其他收入及收益—淨額	6	10,021	18,213
金融資產減值虧損淨額		(185,195)	(102,669)
銷售及市場推廣支出	7	(92,427)	(137,763)
行政支出	7	(245,885)	(375,339)
投資物業之公允價值變動		(42,954)	(12,560)
應佔一間聯營公司業績		—	(18,916)
融資成本—淨額	8	<u>(799,904)</u>	<u>(771,034)</u>
除所得稅前虧損		(809,561)	(1,082,071)
所得稅(支出)／抵免	9	<u>(346,945)</u>	<u>20,673</u>
<b>年度虧損</b>		<b><u>(1,156,506)</u></b>	<b><u>(1,061,398)</u></b>
以下各方應佔年度虧損：			
—本公司擁有人		(1,150,773)	(1,058,026)
—非控制性權益		<u>(5,733)</u>	<u>(3,372)</u>
		<b><u>(1,156,506)</u></b>	<b><u>(1,061,398)</u></b>
<b>每股虧損</b>			
—基本	11	(7.73)港仙	(7.11)港仙
—攤薄	11	<u>(7.73)港仙</u>	<u>(7.11)港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度  
二零二零年 二零一九年  
千港元 千港元

年度虧損	<u>(1,156,506)</u>	<u>(1,061,398)</u>
其他全面收益／(虧損)：		
或須重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>46,587</u>	<u>(56,289)</u>
將不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	(18,207)	—
年度其他全面收益／(虧損)(經扣除稅項)	<u>28,380</u>	<u>(56,289)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(1,128,126)</u></u>	<u><u>(1,117,687)</u></u>
以下各方應佔全面虧損總額：		
—本公司擁有人	(1,131,595)	(1,104,444)
—非控制性權益	<u>3,469</u>	<u>(13,243)</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(1,128,126)</u></u>	<u><u>(1,117,687)</u></u>

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,044,046	1,004,676
投資物業		5,493,108	3,250,502
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產		20,388	37,304
應收一間聯營公司款項		108,295	244,797
在建物業		795,016	–
遞延所得稅資產		18,079	3,302
已抵押銀行存款	13	248,624	549,957
<b>非流動資產總額</b>		<b>7,727,556</b>	<b>5,090,538</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及已完成待售物業		5,896,666	10,982,091
存貨		2,309	2,749
合約資產		7,356	18,242
貿易及其他應收款項及預付款	12	332,157	344,136
發展中物業之按金		5,190	1,836
應收一間聯營公司款項		–	10,386
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		23,613	24,049
預繳稅項		257,494	274,003
已抵押銀行存款	13	228,700	895,094
現金及現金等值項目		230,800	510,151
<b>流動資產總額</b>		<b>6,984,285</b>	<b>13,062,737</b>
<b>資產總額</b>		<b>14,711,841</b>	<b>18,153,275</b>

## 綜合資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		297,587	297,587
儲備		2,335,341	2,722,719
累計虧損		(2,561,666)	(1,410,893)
		<u>71,262</u>	<u>1,609,413</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>233,525</u>	<u>61,143</u>
<b>權益總額</b>		<u>304,787</u>	<u>1,670,556</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		2,746,429	3,005,212
租賃負債		76,054	76,244
遞延所得稅負債		664,509	708,867
其他應付款項	14	604,716	5,855
		<u>4,091,708</u>	<u>3,796,178</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>4,091,708</u>	<u>3,796,178</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	3,096,741	2,670,050
合約負債		2,041,191	4,665,769
應付附屬公司之少數股東款項		120,417	112,857
借貸		4,289,486	4,909,250
租賃負債		31,774	36,066
應付稅項		735,737	292,549
		<u>10,315,346</u>	<u>12,686,541</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>10,315,346</u>	<u>12,686,541</u>
<b>負債總額</b>		<u>14,407,054</u>	<u>16,482,719</u>
<b>權益與負債總額</b>		<u>14,711,841</u>	<u>18,153,275</u>

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

上海証大房地產有限公司(「**本公司**」)為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。其註冊辦事處為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理及酒店經營。本公司及其所有附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國(「**中國**」)營運業務。

隨著二零二零年初爆發二零一九年新型冠狀病毒(「**新冠**」)，中國全國持續實施一系列防控措施。截至二零二零年十二月三十一日止年度，新冠疫情對本集團的物業建設活動進度及物業銷售造成暫時性不利影響。此外，本集團的投資物業及酒店的入住率亦受到不利影響，故該等物業的營運所產生的收入同樣由於新冠疫情而暫時減少。本集團根據相關中國地方法規向租戶授出若干租金優惠減免，而該等租金優惠減免已入賬列為租賃修訂。

除另有列明外，本綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，並已於二零二一年四月三十日獲本公司董事會(「**董事會**」)批准刊發。

## 2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益／損益的若干金融資產(按公允價值列賬)除外。

### 2.1 持續經營基準

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額1,157,000,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有人應佔本集團權益為71,000,000港元而其流動負債較其流動資產超出3,331,000,000港元。於同日，本集團的總借貸為7,036,000,000港元(包括流動部分4,289,000,000港元)。除來自本公司股東及與股東相關的其他公司(「**股東及相關方**」)的借貸3,073,000,000港元(無抵押)外，本集團餘下借貸均以本集團發展中物業及已完成待售物業、酒店物業及投資物業的總賬面值8,113,000,000港元連同定期存款474,000,000港元作抵押。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有非受限制現金及現金等值項目總額231,000,000港元。

自二零二零年八月至二零二零年十二月三十一日，本集團無法償還一家金融機構(「**違約借貸貸款人**」)本金額總計人民幣535,000,000元(相當於約636,000,000港元)的借貸(「**違約借貸**」)及相關利息人民幣62,000,000元(相當於約74,000,000港元)(該等未償還款項指「**違約事件**」)。因此，該等借貸的全部未償還本金及利息金額人民幣906,000,000元(相當於約1,077,000,000港元)將於該金融機構要求時立即償還。該等借貸的原本合約還款日期均為二零二一年十二月三十一日之前，已於二零二零年十二月三十一日被分類為流動負債。

## 2. 編製基準 (續)

### 2.1 持續經營基準 (續)

違約事件觸發本集團於二零二零年十二月三十一日的本金總額人民幣1,573,000,000元(相當於約1,869,000,000港元)及相關利息人民幣3,500,000元(相當於約4,200,000港元)的其他借貸(「交叉違約借貸」)的交叉違約。該等款項(包括原本合約償還日期為二零二一年十二月三十一日之後的借貸人民幣1,200,000,000元(相當於約1,426,000,000港元))已於二零二零年十二月三十一日被分類為流動負債,因為倘相關貸款人要求,彼等將應要求而到期應付。

本公司一間附屬公司於二零二一年一月向違約借貸貸款人提供額外財務擔保。提供該額外財務擔保已導致違反若干條款及條件以及觸發該附屬公司所有現有借貸人民幣206,000,000元(相當於約245,000,000港元)(「期後違約借貸」)的交叉違約,其中人民幣118,000,000元(相當於約140,000,000港元)的原本合約到期日為二零二一年十二月三十一日之後。

於二零二一年一月,本集團根據原有貸款協議條款自違約借貸貸款人提取於二零二一年三月三十一日逾期的額外短期借貸人民幣46,000,000元(相當於約55,000,000港元),且本集團於逾期時未償還。

本集團其後根據與違約借貸貸款人的磋商償還違約借貸之部分本金及利息,分別為人民幣97,000,000元(相當於約115,000,000港元)及人民幣42,000,000元(相當於約50,000,000港元)。此外,本集團根據本集團於二零二一年一月一日及該等綜合財務報表批准日期之間的其他借貸還款安排,分別償還總共人民幣46,000,000元(相當於約55,000,000港元)及人民幣42,000,000元(相當於約50,000,000港元)的本金及利息。儘管處於持續違約狀態,本集團亦於到期日後根據原有協議的相同條款成功延長原本到期日為二零二一年四月二十六日本金為人民幣71,000,000元(相當於約84,000,000港元)的交叉違約借貸。

於該等綜合財務報表批准日期,本集團的違約及交叉違約借貸及有關利息共為人民幣2,678,000,000元(相當於約3,182,000,000港元)。管理層考慮到高額利息及將產生的再融資成本,預期本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經營業績將不容樂觀,而這可能令本集團於本期間產生本公司擁有人應佔負權益。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項,可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。鑒於上述情況,本公司管理層在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時,已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量,當中包括但不限於以下各項:

- i. 本集團將持續竭力說服違約借貸、交叉違約借貸及期後違約借貸的貸款人不對本集團採取任何行動,以要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息。根據與該等貸款人的最新溝通,彼等目前無意對本集團採取任何行動,以要求本集團立即還款;
- ii. 本集團一直與若干金融機構積極磋商及物色不同選擇,藉以重組本集團的現有借貸(包括償還違約借貸),以及為持續的物業建設提供資金;



## 2. 編製基準 (續)

### 2.1 持續經營基準 (續)

- iii. 本集團將尋求加快建設以及預售及銷售其發展中物業。具體而言，於二零二一年下半年，本集團計劃推出兩個發展項目的物業預售，於二零二零年十二月三十一日錄得該等項目賬面值合共人民幣1,749,000,000元(相當於約2,078,000,000港元)；及
- iv. 本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支；及尋求其他替代融資方法，為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

本公司董事(「董事」)已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測(「現金流量預測」)，該預測涵蓋期間為由二零二零年十二月三十一日起不少於十二個月。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二零年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事相信以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管存在上述情況，管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- a. 儘管存在上述預計經營業績及本公司擁有人應佔可能負權益，與違約借貸、交叉違約借貸及期後違約借貸的貸款人進行成功磋商，以至於彼等不會對本集團採取任何行動，以於本集團能夠獲得額外新資金來源及重組其現有借貸(包括償還違約借款)前行使要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息的權利；
- b. 成功且及時地從本集團正與之積極磋商的金融機構獲取新融資，以為上述現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境，以及是否加強適用於本集團及/或該等金融機構的監管，如就房企的「三條紅線」金融監管規則或其他限制；(2)現有借貸的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；
- c. 成功加快建設以及預售及銷售其發展中物業，尤其是本集團計劃於二零二一年下半年推出預售並及時收回相關銷售所得款項(包括滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售)；及
- d. 本集團能產生經營現金流量及獲得其他融資來源(上述來源除外)以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營基準經營業務，將會作出調整以本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。



### 3. 會計政策及披露之變動

#### (a) 本集團採納之經修訂準則及經修訂概念框架

本集團已於二零二零年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下經修訂準則及經修訂概念框架(與本集團相關)：

- 重大的定義—香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂
- 業務的定義—香港財務報告準則第3號之修訂
- 利率基準改革—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂
- 經修訂財務報告概念框架

上述經修訂準則及經修訂概念框架對本集團的會計政策並無重大影響，且不需要作出追溯調整，以及預期不會對當前及未來期間造成重大影響。

#### (b) 尚未採納之新訂及經修訂準則以及經修訂概念框架

若干新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進已頒佈但於二零二零年十二月三十一日之報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納。該等準則、詮釋及年度改進預期不會對當前或未來報告期間的本集團或對可見未來的交易造成重大影響。

### 4. 分部報告

管理層乃基於由董事會(即作出營運決策之主體)為了評估經營業績及資源分配而審閱之內部報告，釐定營運分部。

董事會認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現主要分為三個營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)酒店業務；及(iii)物業租賃、管理及代理服務。

董事會根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干收入及開支並不包括在董事會為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

分部資產總額主要排除已抵押銀行存款以及總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除未分配借貸以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間的交易按公平基準列賬。向董事會呈報源自外界各方之收入按與綜合收益表所使用者一致之方式計量。

#### 4. 分部報告 (續)

分部資料呈列如下：

##### (a) 有關須報告分部收入、除所得稅前溢利或虧損之資料及其他資料

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告分部收入	4,207,815	846,060	72,148	133,982	347,318	401,420	4,627,281	1,381,462
須報告源自內部銷售之分部收入	-	-	-	-	(28,578)	(32,870)	(28,578)	(32,870)
須報告源自外部銷售之分部收入(i)	<u>4,207,815</u>	<u>846,060</u>	<u>72,148</u>	<u>133,982</u>	<u>318,740</u>	<u>368,550</u>	<u>4,598,703</u>	<u>1,348,592</u>
須報告除所得稅前分部(虧損)/溢利	<u>(32,698)</u>	<u>(340,285)</u>	<u>(30,796)</u>	<u>(15,136)</u>	<u>88,816</u>	<u>97,397</u>	<u>25,322</u>	<u>(258,024)</u>
其他資料(包括釐定須報告分部(虧損)/溢利的項目):								
銀行利息收入	1,484	3,454	91	29	405	1,380	1,980	4,863
物業、廠房及設備折舊	10,239	9,648	47,853	44,196	845	989	58,937	54,833
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	(42,954)	(12,560)	(42,954)	(12,560)
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	(18,916)	-	-	-	(18,916)
出售物業、廠房及設備之虧損	(15)	(3)	(24)	(185)	-	-	(39)	(188)
須報告分部資產	7,248,959	11,964,388	1,025,332	986,956	5,942,924	3,726,213	14,217,215	16,677,557
計入分部資產計量之金額:								
增添非流動資產(ii)	2,009	6,808	37,063	455	21,428	25,130	60,500	32,393
須報告分部負債	<u>10,238,449</u>	<u>13,221,327</u>	<u>149,778</u>	<u>64,454</u>	<u>954,286</u>	<u>773,197</u>	<u>11,342,513</u>	<u>14,058,978</u>

(i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售收入3,802,549,000港元(二零一九年：648,328,000港元)於時間點確認及餘下405,266,000港元(二零一九年：197,732,000港元)於一段時間內確認。酒店業務、管理及代理服務收入237,901,000港元(二零一九年：329,661,000港元)於一段時間內確認。租金收入152,987,000港元(二零一九年：172,871,000港元)於各自租賃期限內按直線基準確認。

(ii) 該金額包括增購投資物業以及物業、廠房及設備。

#### 4. 分部報告 (續)

##### (b) 有關須報告除所得稅前分部溢利／(虧損)、資產及負債之對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告除所得稅前分部溢利／(虧損)	25,322	(258,024)
未分配銀行利息收入	28	75
融資成本	(799,904)	(771,034)
未分配之總部及公司開支	(35,007)	(53,088)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(809,561)</b>	<b>(1,082,071)</b>
	於十二月三十一日	
<b>資產</b>	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告分部資產	14,217,215	16,677,557
已抵押銀行存款	477,324	1,445,051
總部及公司資產	17,302	30,667
<b>資產總額</b>	<b>14,711,841</b>	<b>18,153,275</b>
	於十二月三十一日	
<b>負債</b>	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須報告分部負債	11,342,513	14,058,978
未分配之借貸	2,490,622	2,110,019
未分配之總部及公司負債	573,919	313,722
<b>負債總額</b>	<b>14,407,054</b>	<b>16,482,719</b>

## 4. 分部報告 (續)

### (c) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的經營，本集團大部分除金融工具及遞延所得稅資產以外的非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度概無重大收入源自特定外部客戶。

### (d) 合約負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自發展中物業及已完成物業買家之預收款	<u>2,041,191</u>	<u>4,665,769</u>

有關二零一九年十二月三十一日的合約負債，其中3,371,728,000港元(二零一九年：223,828,000港元)已於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為本集團收入。

## 5. 收入

收入指銷售物業所得款項，以及就酒店業務、物業租賃、管理及代理收入之已收及應收款項之總額，有關概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售物業	4,207,815	846,060
酒店業務	72,148	133,982
物業租賃、管理及代理服務	<u>318,740</u>	<u>368,550</u>
	<u>4,598,703</u>	<u>1,348,592</u>

## 6. 其他收入及收益－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	2,008	4,938
提前終止租賃協議之收益	1,094	3,349
租金收入	3,093	2,847
政府補助	2,677	1,920
出售物業、廠房及設備之虧損	(39)	(188)
其他	1,188	5,347
	<u>10,021</u>	<u>18,213</u>
總計	<u>10,021</u>	<u>18,213</u>

## 7. 按性質劃分之開支

按性質劃分之開支包括銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業成本	3,804,008	803,286
提供物業管理服務及其他之成本	156,990	182,691
稅項及其他徵稅	53,726	44,618
發展中物業及已完成待售物業之減值	37,196	—
僱員福利開支	175,469	237,223
核數師薪酬：		
—審計服務	2,680	2,880
—非審計服務	1,300	300
顧問及服務開支	16,442	53,272
折舊支出	58,937	54,833
廣告費用	31,504	63,973
短期租賃開支	1,709	4,896
酒店業務維護及消耗開支	16,510	55,527
其他開支	33,761	40,198
	<u>4,390,232</u>	<u>1,543,697</u>
總計	<u>4,390,232</u>	<u>1,543,697</u>

## 8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息開支：		
—銀行借貸	133,416	243,362
—其他借貸	753,182	643,802
已付／應付租賃負債的利息及融資開支	8,493	11,603
	<b>895,091</b>	898,767
減：按全年資本化率7.6%（二零一九年：8.0%）撥充發展中物業資本之金額	(95,187)	(127,733)
融資成本—淨額	<b>799,904</b>	771,034

## 9. 所得稅支出／（抵免）

綜合收益表內之所得稅金額為：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期所得稅：		
—中國企業所得稅	172,135	8,399
—中國土地增值稅（「土地增值稅」）	273,406	(7,368)
遞延所得稅抵免	(98,596)	(21,704)
所得稅支出／（抵免）	<b>346,945</b>	(20,673)

### 香港利得稅

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度本集團於香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

### 中國企業所得稅

該等中國附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度須按25%（二零一九年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。

### 土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支，而若普通標準住房之物業銷售增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免土地增值稅。倘若符合地方稅務當局所批准的特定情況，而且有關公司經已取消註冊或該批准已超過三年（以較早者為準），則若干物業發展項目須繳付的土地增值稅計算可根據核定徵收辦法按核定徵收稅率就其收入徵收。



## 10. 股息

不建議就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度派發任何股息。

## 11. 每股虧損

### 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(1,150,773)</u>	<u>(1,058,026)</u>
<b>股份數目</b>		
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>14,879,352</u>	<u>14,879,352</u>
	港仙	港仙
每股基本虧損	<u>(7.73)</u>	<u>(7.11)</u>
<b>每股攤薄虧損</b>		

由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相等。

## 12. 貿易及其他應收款項及預付款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	64,807	47,453
減：虧損撥備	(1,421)	(851)
貿易應收款項淨額(a)	<u>63,386</u>	<u>46,602</u>
其他應收款項	298,638	310,255
按金	18,732	17,274
減：虧損撥備(b)	<u>317,370</u>	<u>327,529</u>
其他應收款項淨額	<u>147,775</u>	<u>196,175</u>
就流轉稅之預付款	<u>120,996</u>	<u>101,359</u>
	<u><b>332,157</b></u>	<u><b>344,136</b></u>

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團大部分貿易及其他應收款項及預付款均以人民幣計值。

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款的賬面價值接近其公允價值。

本集團一般並無向銷售物業客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

## 12. 貿易及其他應收款項及預付款(續)

(a) 貿易應收款項於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三個月以內	57,034	41,210
超過三個月但少於十二個月	1,888	782
超過十二個月	4,464	4,610
	<u>63,386</u>	<u>46,602</u>

貿易應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	(851)	(424)
年內撥備	(570)	(428)
匯兌差額	-	1
於十二月三十一日	<u>(1,421)</u>	<u>(851)</u>

(b) 其他應收款項虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	(131,354)	(50,881)
年內撥備	(30,580)	(84,862)
匯兌差額	(7,661)	4,389
於十二月三十一日	<u>(169,595)</u>	<u>(131,354)</u>

## 13. 已抵押銀行存款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動部分	228,700	895,094
非流動部分	248,624	549,957
	<u>477,324</u>	<u>1,445,051</u>

若干已抵押銀行存款總計474,189,000港元指已抵押予銀行作為本集團獲授若干借貸擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎0.30%至2.28%（二零一九年：0.30%至2.00%）計息。

## 14. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項	2,096,234	1,672,034
其他應付款項及應計款項	1,605,223	1,003,871
	<b>3,701,457</b>	2,675,905
減：非流動部分	<b>(604,716)</b>	(5,855)
	<b>3,096,741</b>	<b>2,670,050</b>

貿易應付款項於與承建商已核實應付建築成本日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
三個月以內	1,818,038	1,426,855
超過三個月但少於十二個月	15,721	11,299
十二個月以上	98,998	150,278
	<b>1,932,757</b>	1,588,432
保證金	163,477	83,602
	<b>2,096,234</b>	<b>1,672,034</b>

貿易應付款項主要指應付予承建商之應計建築成本，該等成本尚未與承建商核實並已計入以上賬齡中的三個月以內。該等款項將待承建商與本集團完成成本核實程序後支付。

# 主席報告書

## 財務業績

上海証大房地產有限公司(「**本公司**」或「**上海証大**」)董事會(「**董事會**」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「**年內**」或「**回顧年內**」)之年度業績。

回顧年內，本集團錄得營業額約4,598,703,000港元，較二零一九年約1,348,592,000港元大幅增加3,250,111,000港元。年內雖受到新型冠狀病毒的爆發對業務造成一定影響，但由於集團的重點項目南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓及南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館下半年陸續開始交付予買家，營業額仍能錄得顯著增加。年內本集團的營業額主要來自：

- 南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓收入確認
- 南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館收入確認
- 酒店，出租及物業管理費收入

本公司股東(「**股東**」)應佔虧損約1,150,773,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得虧損約1,058,026,000港元。本公司股份(「**股份**」)每股基本虧損為7.73港仙(二零一九年每股基本虧損：7.11港仙)。年內，本集團除稅後虧損較去年同期增加，主要是年度內所得稅及土地增值稅的計提因物業交付的增加而相應大幅增加所致。

## 業務回顧

回顧年內，上海証大以兼具住宅、寫字樓、藝術酒店、綜合體等多種業態的開發與運營，崛起為城市綜合發展商。上海証大擁有完備的建設、營運和管理能力，擁有獨立的策劃開發、招商營運、物業管理團隊，形成以上海及南京為中心，輻射中國國內各大城市的業務佈局。

年內，在南京「喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓、南京「濱江大拇指廣場」第二期項目濱江閱公館物業開始交付的帶動下，集團營業額有明顯增長。

本集團在積極尋求優化項目佈局，提升集團資產運營效率，追求新的發展機遇的同時，重點挖掘長三角核心城市發展潛力，持續部署及規劃優秀且具有行業風向標的住宅及商用項目，詳請載列如下。

## 國內商用物業項目

### 上海

#### 上海「証大大拇指廣場」

上海「証大大拇指廣場」（「該廣場」）毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，地理位置優越，是一所綜合商業建築。截至二零二零年十二月三十一日止，本集團仍在該廣場擁有商舖面積40,333平方米，以及位於地庫之430個車位。截至二零二零年十二月三十一日止，該廣場的商舖出租率在92%以上，年內租金收入約人民幣57,987,000元（相等於約62,608,000港元）。

#### 上海証大美爵酒店

位於該廣場內的五星級酒店上海証大美爵酒店由華住酒店集團以「美爵」品牌進行管理，建築面積31,530平方米，共18層高，包括361間酒店客房、一幢四層高附屬樓宇及一層地下室。回顧年內，酒店平均入住率為49%，總收入約人民幣33,907,000元（相等於約38,128,000港元）。

#### 上海喜瑪拉雅中心

本集團擁有45%權益的上海喜瑪拉雅中心坐落於上海浦東核心位置，由國際建築大師磯崎新(Arata Isozaki)設計，是浦東新區地標性建築。上海喜瑪拉雅中心由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、大型購物商場及其他配套設施（大觀舞台、喜瑪拉雅美術館）共同組成。項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積則約為162,207平方米（含地下車庫26,287平方米）。

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜酒店集團——卓美亞酒店集團所管理的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。酒店建築面積為60,452平方米，可提供393間客房。酒店位置優越，毗鄰上海新國際博覽中心，7號線地鐵直達，步行即可到達磁懸浮站。回顧年內，酒店平均入住率為41%，總收入約人民幣94,321,000元（相等於約106,062,000港元）。上海卓美亞喜瑪拉雅酒店之優質環境與服務贏得業界的一致讚許，近年來陸續摘得美團酒店2019年最佳商務酒店，Expedia group – Best Customer Engagement，Tripadvisor – Certificate of Excellence 2019，Ctrip：迷•上海餐廳 – 2019攜程美食林甄選，Michelin Guide Shanghai – 迷•上海餐廳一星餐廳等。回顧年內，上海喜瑪拉雅中心內可出租面積為28,499平方米的購物中心的平均出租率約為47%，租金收入約人民幣38,889,000元（相等於約43,730,000港元）。



## 南京

### 南京「喜瑪拉雅中心」

本集團正在發展南京高鐵南站周邊核心地區的G15地塊成「南京喜瑪拉雅中心」，佔地面積約為93,526平方米，預計總建築面積約619,462平方米。該項目分三期開發。

項目第一期建築面積約佔182,658平方米，總可售面積為132,380平方米，其中服務式公寓20,164平方米、商舖3,437平方米、辦公樓70,283平方米、車位13,964平方米及酒店24,532平方米。截至二零二零年十二月三十一日止，第一期項目大部分已經銷售完畢。服務式公寓、商舖、辦公樓、車位及酒店累計出售面積分別為20,164平方米、3,317平方米、68,000平方米、3,733平方米及24,532平方米，合同總金額則分別為人民幣340,574,000元(相等於約382,969,000港元)，人民幣129,031,000元(相等於約145,093,000港元)、人民幣1,209,258,000元(相等於約1,359,786,000港元)、人民幣27,808,000元(相等於約31,270,000港元)及人民幣364,640,000元(相等於約410,030,000元)。於年內，共人民幣18,794,000元(相當於約21,133,000港元)已確認為營業額。

項目第二期建築面積約佔208,488平方米，總可售面積為144,846平方米，其中服務式公寓52,677平方米、商舖16,648平方米、辦公樓50,199平方米及地下停車場25,323平方米。回顧年內，地下停車場的合同銷售總面積為1,004平方米，合同總金額則為人民幣8,394,000元(相等於約9,439,000港元)。年內交付服務式公寓、商舖及車位面積分別為161平方米、173平方米及3,656平方米，合同總金額分別為人民幣2,926,000元(相等於約3,290,000港元)、人民幣43,001,000元(相等於約48,354,000港元)及人民幣31,597,000元(相等於約35,530,000港元)。於年內共人民幣53,744,000元(相當於約60,434,000港元)已確認為營業額。截至二零二零年十二月三十一日止，第二期項目大部分已經銷售完畢，服務式公寓、商舖、辦公樓及地下停車場累計出售面積分別為52,583平方米、16,557平方米、50,199平方米及3,656平方米，合同總金額則分別為人民幣1,004,258,000元(相等於約1,129,268,000港元)，人民幣615,754,000元(相等於約692,403,000港元)、人民幣885,366,000元(相等於約995,576,000港元)及人民幣31,597,000元(相等於約35,530,000港元)。

項目第三期建築面積約佔228,316平方米，計劃興建成服務式公寓、商業綜合體、辦公樓，其中服務式公寓15,843平方米，商業82,886平方米，辦公樓57,962平方米，地下車庫71,625平方米。第三期項目已於二零一八年上半年開始預售。總可售面積為69,441平方米，其中服務式公寓14,922平方米、辦公樓54,519平方米。回顧年內，辦公樓的合同銷售總面積為15,974平方米，合同總金額則為人民幣294,032,000元（相等於約330,633,000港元）。年內交付辦公樓及公寓面積分別為38,958平方米及12,839平方米，合同金額為人民幣853,793,000元（相等於約960,073,000港元）及人民幣343,143,000元（相等於約385,857,000港元）。於年內共人民幣1,020,923,000元（相當於約1,148,007,000港元）已確認為營業額。截至二零二零年十二月三十一日止，服務式公寓、辦公樓累計出售面積分別為14,081平方米、51,707平方米，合同總金額則分別為人民幣347,101,000元（相等於約390,308,000港元），人民幣982,061,000元（相等於約1,104,308,000港元）。

### 南京「濱江大姆指廣場」第一期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北擁有一塊土地，佔地面積約為13,220平方米，總可售面積85,487平方米，其中公寓77,374平方米，商舖3,786平方米及地下停車場4,327平方米。截至二零二零年十二月三十一日止，項目大部分已經銷售完畢。公寓、商舖及地下停車場累計出售面積分別為77,374平方米、3,507平方米及3,231平方米，合同總金額則分別為人民幣1,926,989,000元（相等於約2,166,860,000港元）、人民幣144,893,000元（相等於約162,929,000港元）、人民幣51,046,000元（相等於約57,400,000港元）。於年內共人民幣12,624,000元（相等於約14,195,000港元），已確認為營業額。

### 南京「濱江大拇指廣場」第二期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為26,318平方米，總可售面積為166,395平方米，其中公寓132,969平方米，商舖6,745平方米，辦公樓20,597平方米，地下停車場6,084平方米。回顧年內，公寓、商舖、辦公樓及地下停車場合同銷售總面積分別為80平方米、1,916平方米、1,949平方米及965平方米，合同總金額則分別為人民幣1,280,000元（相等於約1,440,000港元）、人民幣39,237,000元（相等於約44,121,000港元）、人民幣31,505,000元（相等於約35,427,000港元）及人民幣18,560,000元（相等於約20,870,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止，公寓、商舖、辦公樓及地下停車場累計出售面積分別為132,969平方米、5,792平方米、20,136平方米及4,691平方米，合同總金額則分別為人民幣4,211,186,000元（相等於約4,735,394,000港元）、人民幣254,343,000元（相等於約286,004,000港元）、人民幣373,941,000元（相等於約420,489,000港元）及人民幣84,854,000元（相等於約95,417,000港元）。年內交付公寓、商舖、辦公樓及地下停車場面積分別為37,396平方米、1,494平方米、16,276平方米、2,361平方米，合同總金額分別為人民幣2,229,355,000元（相等於約2,506,865,000港元）、人民幣90,298,000元（相等於約101,538,000港元）、人民幣346,020,000元（相等於約389,093,000港元）及人民幣50,136,000元（相等於約56,377,000港元）。於年內共人民幣2,496,649,000元（相等於約2,807,432,000港元）已確認為營業額。

### 南京「濱江大拇指廣場」第三期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區江邊路以東、建寧路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,566平方米，計劃發展為地上建築面積約126,995平方米的辦公樓、商舖及公寓，其中辦公樓77,390平方米，商舖6,419平方米及公寓43,186平方米。項目已於二零一八年六月動工，並於二零一九年十月開始預售。回顧年內，公寓及商舖合同銷售總面積分別為8,508平方米及552平方米，合同總金額則分別為人民幣312,822,000元（相等於約351,762,000港元）及人民幣27,035,000元（相等於約30,400,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止，公寓及商舖累計出售面積分別為42,973平方米、522平方米，合同總金額則分別為人民幣1,606,676,000元（相等於約1,806,675,000港元）及人民幣27,035,000元（相等於約30,400,000港元）。項目預計在二零二二年第一季開始交付。

### 南京「濱江大拇指廣場」第四期

本集團於江蘇省南京市鼓樓區熱河路以西、中山北路以北還擁有另一塊土地，佔地面積約為15,234平方米，計劃發展為地上建築面積約102,549平方米的辦公樓及商舖，其中辦公樓79,455平方米，商舖23,094平方米。項目已於二零一九年一月動工，並預計在二零二一年第四季開始預售。

## 其他城市

### 青島「証大大拇指廣場」

青島「証大大拇指廣場」位於中國山東省青島市海爾路商務區中心位置，項目佔地面積約38,092平方米，總建築面積約213,059平方米，包括零售商舖(68,129平方米)、酒店(29,593平方米)、服務式公寓(70,066平方米)及配套車庫(45,271平方米)。

截至二零二零年十二月三十一日止，累計出售面積63,203平方米，合同金額為人民幣926,948,000元(相等於約1,042,335,000港元)。

截至二零二零年十二月三十一日止，商舖(可出租面積為46,465平方米)出租率約為89%，年內租金收入為人民幣29,471,000元(相等於約33,140,000港元)。

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大拇指廣場，由集團自有酒店管理公司以本集團之「喜瑪拉雅」品牌管理。年內酒店平均入住率為53%，總收入為人民幣28,121,000元(相等於約31,622,000港元)。

### 証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米(含車庫及配套設施77,143平方米)。項目工程分三期興建。

第一期為老城一期，商業面積約38,737平方米，截至二零二零年十二月三十一日，出租率為91%，年內租金收入為人民幣6,310,000元(相等於約7,095,000港元)。

第二期是總建築面積約74,528平方米的配套住宅及商舖，已大部分銷售完畢。截至二零二零年十二月三十一日，累計合同銷售總面積71,585平方米(包括41,065平方米的多層公寓、27,909平方米的聯排別墅、2,237平方米的獨棟別墅、374平方米的商舖)，累計合同總金額為人民幣848,855,000元(相等於約954,520,000港元)。回顧年內，交付面積940平方米(包括235平方米的多層公寓、451平方米獨棟別墅及254平方米獨棟別墅)，合同總金額為人民幣17,960,000元(相等於約20,196,000港元)。於年內共人民幣17,960,000元(相等於約20,196,000港元)已確認為營業額。

第三期的總面積約147,688平方米(含53,150平方米地下面積)，其中老城二期商業面積60,979平方米(含21,000平方米地下面積)，新港老鎮商舖面積約14,967平方米，新港老鎮住宅面積約71,742平方米(含32,150平方米地下面積)。新港老鎮於二零一四年五月動工，於二零一六年九月開始銷售，總可售面積為41,000平方米。回顧年內，銷售商舖面積為456平方米，合同總金額則為人民幣8,230,000元(相等於約9,254,000港元)。截至二零二零年十二月三十一日止，累計出售住宅及商舖面積分別為33,563平方米及7,152平方米，合同總金額分別為人民幣573,807,000元(相等於約645,234,000港元)及人民幣109,546,000元(相等於約123,182,000港元)。

### **揚州商業項目**

本集團現時於揚州市中心擁有一個集商業、文化、休閒及娛樂於一身的綜合項目，共有12幢，分為243個單位，建築面積約20,089平方米。截至二零二零年十二月三十一日止，尚餘面積15,974平方米用作出租用途。

### **海南省澄邁縣項目**

本集團於海南省澄邁縣擁有一地塊之60%權益，該地塊面積1,309,563平方米。

### **國內住宅項目**

#### **上海**

##### **証大西鎮大拇指廣場**

本集團已將上海市青浦區旅遊點朱家角鎮面積約140,099平方米之土地，開發成包括中高檔住宅、零售商舖、度假別墅及度假酒店的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約169,004平方米。該項目分兩期開發。



項目第一期建築面積約98,479平方米，包含住宅（40,945平方米）及商舖（57,534平方米）。在商業方面，本集團已引入國際影城、中高端餐飲及超市等客戶。截至二零二零年十二月三十一日止，累計出售的住宅及商舖總面積分別為23,084平方米及22,527平方米，合同總金額則為人民幣442,587,000元（相等於約497,680,000港元）及人民幣469,705,000元（相等於約528,174,000港元）。年內交付商舖105平方米，合同總金額人民幣3,104,000元（相等於3,491,000港元）。於年內共人民幣3,104,000元（相等於約3,491,000港元）已確認為營業額。

項目第二期建築面積約70,525平方米，包括度假別墅（佔46,155平方米）及度假酒店（佔24,370平方米）。度假酒店部份已於二零一八年出售及交付。度假別墅於二零一四年十一月開始預售，並於二零一六年四月落成。截至二零二零年十二月三十一日止，累計出售度假別墅面積為35,100平方米，合同總金額則為人民幣573,677,000元（相等於約645,088,000港元）。於年內共人民幣101,897,000元（相等於約114,581,000港元）已確認為營業額。截至二零二零年十二月三十一日止，度假別墅已全部竣工並完成交付。

## 其他城市

### 海門「濱江新城·証大花園」

位於江蘇省海門市的「濱江新城·証大花園」由兩塊地塊組成，佔地合共1,389,021平方米。

地塊一分為兩部份發展。

地塊一的第一部份「東州府」分兩期開發，第一期合共提供52幢獨立別墅，已全部銷售完畢。「東州府」第二期計劃建成94幢（總建築面積約82,202平方米）獨立別墅，已於二零一四年二月開工。目前因市場情況變化，項目已停工。

地塊一的第二部份「滿庭芳」則為低密度聯排屋的綜合住宅區，共分三期發展，第一及二期合共提供212個單位，可銷售面積約57,232平方米，已全部銷售完畢。第三期可銷售面積約91,817平方米，截至二零二零年十二月三十一日，累計銷售總面積78,375平方米，累計合同總金額為人民幣464,499,000元（相等於約522,320,000港元）。年內交付面積1,245平方米，有關合同總金額人民幣7,812,000元（相等於約8,784,000港元）。於期內共人民幣7,812,000元（相等於約8,784,000港元）已確認為營業額。



地塊二作為住宅及配套商業用途，亦分多期發展。

第一期名為清華園生態花園洋房，佔地面積約42,070平方米，可銷售面積約56,169平方米，截至二零二零年十二月三十一日，累計銷售面積合共51,270平方米，累計合同總金額為人民幣230,452,000元（相等於約259,139,000港元）。

第二期名為水清木華園，佔地157,717平方米，將興建小高層住宅及配套商業，可銷售面積約194,088平方米。分兩個階段開發，其中第一階段可提供可銷售面積81,360平方米。截至二零二零年十二月三十一日，累計銷售面積79,781平方米，合同總金額人民幣359,498,000元（相等於約404,248,000港元）。年內交付面積345平方米，有關合同金額為人民幣1,497,000元（相等於約1,683,000港元）。於年內共人民幣1,497,000元（相等於約1,683,000港元），已確認為營業額。

第三期名為西班牙風情街，佔地760平方米，已建成可銷售面積為1,164平方米的商業廣場。

第四期名為「大拇指廣場」，佔地18,919平方米，已興建成總建築面積為45,514平方米的商業廣場。

此外，尚有待開發住宅用地佔地370,664平米，建築面積638,460平米，以及7,998平米教育用地、31,266平米醫療用地、18,067平米商業用地、6,933平米酒店用地。未來將陸續開發，打造涵蓋高層、洋房、疊加、聯排等產品的全產品線高端改善型住宅產品，依託各項商業、醫療、教育等生活配套，形成區域內優質居住社區。地塊二部分項目預計於二零二一年下半年開始預售。

### *煙台開發區的一幅地塊*

本集團與煙台開發區宏遠物業有限公司合作開發位於山東省煙台市煙台開發區E-9小區的煙台大拇指項目，其中上海証大佔煙台大拇指項目70%之股權。該項目佔地面積26,476平方米，目前仍在規劃階段。

## 展望及有關重大投資的未來計劃

二零二零年，儘管房地產行業受到新型冠狀病毒疫情的衝擊一度「冰封」，但隨著經濟的快速復甦，房地產亦於二季度起快速回暖並重回正軌。在「房住不炒、因城施策」的主基調指引下，國內的房地產市場保持平穩健康發展。在各地繼續強化中心城市的發展模式和「搶人大戰」下，一二線核心城市及城市圈的房地產市場穩中向好，房企亦傾向於加強對一二線城市的佈局。

展望未來，本集團將堅持「圍繞核心城市，深挖五大戰略區域」的發展戰略，緊跟市場動向，深挖消費者需求，優化並戰略性部署集團資產，努力打造優質的品牌形象。集團將繼續深耕長三角、山東兩大核心板塊，積極拓展珠三角戰略區域，持續開發東北、西南兩大機會市場，充分挖掘當地市場需求，規劃部署具有行業風向標意義的地產項目。另外，本集團將持續加強商業管理，穩步提升商用物業管理水平及運營效能，通過租戶優化、品牌強化，提高商用物業收益水平。

集團在發展中將始終堅持以「建築」與「運營」作為兩大品牌戰略支柱，致力為城市提供美好生活空間與優質商業運營服務。同時，本集團將優化管理團隊，打造精簡高效的管理体系，以提高集團的運營效率。未來，上海証大亦將不斷調整自身產業結構，適應新的城市發展節奏，在充分挖掘現有項目的品牌價值之餘，尋求更多的合作項目，聚焦核心城市和城市群，把握區域分化帶來的結構性機遇，並結合自身優勢開闢具有可持續發展潛力的市場空間，回報股東及社會。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

隨著二零二零年初爆發二零一九年新型冠狀病毒(「新冠」)，中國全國持續實施一系列防控措施。截至二零二零年十二月三十一日止年度，新冠疫情對本集團的物業建設活動進度及物業銷售造成暫時性不利影響。此外，本集團的投資物業及酒店的入住率亦受到不利影響，故該等物業的營運所產生的收入同樣由於新冠疫情而暫時減少。本集團根據相關中國地方法規向租戶授出若干租金優惠減免，而該等租金優惠減免已入賬列為租賃修訂。

年內，南京「喜瑪拉雅中心」項目及南京「濱江大拇指廣場」項目已開始交付，營業額錄得增長，結合行政支出、銷售市場推廣支出等成本調控下，使得本集團的稅前經營情況得到改善，但受制於年內稅項計提的拖累，本集團仍然錄得虧損。

## 流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為305,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：約1,671,000,000港元）。流動負債淨額約為3,331,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：流動資產淨值約376,000,000港元），流動比率由二零一九年十二月三十一日之1.03倍下降至二零二零年十二月三十一日約0.68倍。本集團之資本結構包括借貸（包括綜合資產負債表所列示之即期及非即期借貸），扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益。於二零二零年十二月三十一日，本集團之綜合借貸及貸款約為7,036,000,000港元，其中4,289,000,000港元須於一年內償還，而2,747,000,000港元須於一年後償還。於二零二零年十二月三十一日，為5,785,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：6,391,000,000港元）的借貸按每年介乎4.75%至18.15%（二零一九年十二月三十一日：每年介乎4.77%至18.15%）之固定利率計息。於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款）約為708,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,955,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零一九年十二月三十一日之3.84倍上升至二零二零年十二月三十一日之92倍（計算基準：淨債務（定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減現金及現金等值項目以及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

## 持續經營及緩解措施

為於未來十二月內財務義務到期時履行義務及改善本集團的流動比率，本公司董事一直採取多項措施提升本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干向金融機構的延遲還款，其中包括：

- i. 本集團將持續竭力說服違約借貸、交叉違約借貸及期後違約借貸的貸款人不對本集團採取任何行動，以要求本集團立即償還有關借貸的本金及利息。根據與該等貸款人的最新溝通，彼等目前無意對本集團採取任何行動，以要求本集團立即還款；
- ii. 本集團一直與若干金融機構積極磋商及物色不同選擇，藉以重組本集團的現有借貸（包括償還違約借貸），以及為持續的物業建設提供資金；
- iii. 本集團將尋求加快建設以及預售及銷售其發展中物業。具體而言，於二零二一年下半年，本集團計劃推出兩個發展項目的物業預售，於二零二零年十二月三十一日錄得該等項目賬面值合共人民幣1,749百萬元（相當於約2,078百萬港元）；及
- iv. 本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支；及尋求其他替代融資方法，為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

## 分部資料

### 物業銷售

本分部於年內之營業額約為4,207,815,000港元(二零一九年：846,060,000港元)。是項增加主要是可交付予買家的項目面積大幅增加所致。

### 物業租賃、管理及代理服務

本分部於年內之營業額約為318,740,000港元(二零一九年：368,550,000港元)。有關減少乃由於在疫情下來自於商場舉辦的活動收入大幅減少，同時公司對部分租戶提供了租金優惠所致。

### 酒店營運

本分部於年內之營業額為72,148,000港元(二零一九年：133,982,000港元)。有關減少乃由於受到新型冠狀病毒肺炎爆發的影響導致酒店入住率下跌所致。

## 外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此面對兌換率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零二零年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行借貸均以人民幣計值。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和受限制銀行存款有關。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

## 僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團在香港及中國共僱用約926名僱員(二零一九年：955名僱員)。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。



## 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除本公告下文或其他處所披露者外，本公司於回顧年內並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售：

- (a) 於二零一五年八月十二日及八月二十四日，本集團分別訂立股權轉讓協議及補充協議（合稱「**該等協議**」），以收購持有南京鼓樓區各幅地塊（「**各幅地塊**」）之6家公司的股權（「**收購事項**」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,609,000元（相等於約5,389,384,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公告中披露。

由於自二零一五年年底起各幅地塊所處地區的土地規劃作出調整，導致各幅地塊之規劃也要作出調整。截至本公告日期，本公司已取得及獲交付十三份各幅地塊國有土地使用權證中之四份。該等協議之訂約方一直致力於盡早完成收購事項。

- (b) 本集團擬透過上海聯合產權交易所公開掛牌方式出售海門証大濱江置業有限公司及其若干附屬公司的全部股權（「**出售海門事項**」）。建議出售海門事項將構成本集團非常重大出售事項。出售海門事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元）。出售海門事項之最終代價將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於上述最低投標價。有關上述交易的普通決議案於二零二零年五月二十九日舉行之本公司股東特別大會上未獲股東通過，交易終止。更多交易詳情載於本公司日期為二零二零年二月二日、二零二零年二月十三日、二零二零年三月十六日、二零二零年四月六日、二零二零年四月十四日、二零二零年四月二十八日、二零二零年四月二十九日、二零二零年五月十四日、二零二零年五月二十九日之公告及日期為二零二零年四月十四日之通函。
- (c) 本集團透過阿里資產拍賣平台以公開掛牌方式出售煙台証大大拇指置業有限公司的70%股權（「**出售煙台事項**」）。出售煙台事項之最低投標價為人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元）。代價將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於最低投標價。於二零二零年八月十九日獲阿里資產拍賣平台告知，拍賣出售煙台事項之中標方為煙台市正通置業有限公司（「**正通置業**」），以代價人民幣33,000,000元（相等於約36,130,000港元）（「**代價**」）競得。於二零二零年九月四日，本集團獲阿里資產拍賣平台的第三方拍賣委託代理告知，正通置業未按要求支付代價的全部尾款，拍賣終止。更多交易詳情載於本公司日期為二零二零年八月十一日、二零二零年八月十九日、二零二零年八月二十四日及二零二零年九月七日之公告。

## 資產抵押

於公告期末，本集團以下賬面值的資產經已抵押，作為若干借貸及貸款之擔保：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備	966,769	951,732
投資物業	4,887,416	2,178,353
發展中物業及已完成待售物業	2,258,415	2,476,444
已抵押銀行存款	474,189	1,444,812
	<b>8,586,789</b>	<b>7,051,341</b>

於二零二零年十二月三十一日，本集團附屬公司之若干權益股份已抵押，以作為授予本集團的若干借貸之抵押。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約1,219,919,000港元（二零一九年：596,772,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，於初始確認時，該等擔保合約之公允價值並不重大。

## 企業管治

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治守則，並已採取周詳措施以確保有關條文已不時得到充分遵守。除下文載列的偏離外，董事會認為本公司於年內已符合企業管治守則條文。

根據企業管治守則之守則條文A.4.2，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。本公司非執行董事馬贇先生及吳君傲先生於二零二零年四月二十三日獲委任填補臨時空缺及原本應在二零二零年五月二十九日舉行的延期股東特別大會上退任。根據本公司之公司細則第86(2)條，獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事，其任期直至本公司下屆股東週年大會舉行為止，並可膺選連任。因此，馬贇先生及吳君傲先生於二零二零年六月十八日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上退任並獲重選連任。



根據企業管治守則之守則條文E.1.2，董事會主席（「主席」）及提名董事委員會主席或彼等的代表應出席本公司的股東週年大會。鑒於新型冠狀病毒大流行並且根據香港政府所制訂的法規，主席及提名委員會主席或彼等的代表並無出席股東週年大會。根據本公司之公司細則第63條，本公司前獨立非執行董事侯思明先生（已於二零二一年一月十一日辭任）獲本公司董事推選主持股東週年大會。本公司核數師亦有出席股東週年大會。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載標準規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 未經審核與經審核年度業績之重大差異

由於本公司未經審核年度業績公告所載財務資料在其刊發之日未經核數師審核或同意，而該等資料已作出後續調整，因此，本公司股東及潛在投資者務請留意本集團未經審核與經審核年度業績所載財務資料之若干差異。根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條，下文載列該等財務資料出現重大差異之主要詳情及原因。

	本公告之 披露 千港元	未經審核 年度業績 公告之披露 千港元	差異 千港元
<b>綜合財務狀況表</b>			
<b>資產</b>			
<i>非流動資產</i>			
發展中物業	795,016	–	795,016
非流動資產總額	7,727,556	6,932,540	795,016
<i>流動資產</i>			
發展中物業及已完成待售物業	5,896,666	6,691,682	(795,016)
流動資產總額	6,984,285	7,779,301	(795,016)
<b>負債</b>			
<i>非流動負債</i>			
借貸	2,746,429	4,179,647	(1,433,218)
其他應付款項	604,716	293,690	311,026
非流動負債總額	4,091,708	5,213,900	(1,122,192)
<i>流動負債</i>			
貿易及其他應付款項	3,096,741	3,170,124	(73,383)
借貸	4,289,486	2,856,268	1,433,218
流動負債總額	10,315,346	8,955,511	1,359,835
負債總額	14,407,054	14,169,411	237,643
<b>權益</b>			
儲備	2,335,341	2,572,984	(237,643)
本公司擁有人應佔權益	71,262	308,905	(237,643)
權益總額	304,787	542,430	(237,643)

由於上文所述之該等差異，已對本集團綜合財務報表附註4(b)（有關須報告除所得稅前分部溢利／（虧損）、資產及負債之對賬）及附註14（貿易及其他應付款項）（分別見本公告第11及18頁）以及未經審核年度業績公告所披露之管理層討論與分析內「流動資金、財政資源、資本結構及資本負債」一節（見本公告第29頁）作出相應調整。

此外，已對本集團財務報表附註2.1（持續經營考慮因素）及未經審核年度業績公告所披露之管理層討論與分析內「持續經營及緩解措施」一節（分別見本公告第6至8頁及第29頁）作出變動。

該等差異主要由於：

- 若干發展中物業由流動資產重新分類至非流動資產；
- 若干借貸由非流動負債重新分類至流動負債；及
- 根據與本公司股東及與該股東有關聯的其他公司簽訂的債務重組協議的條款，將相關應付利息和滯納金計提或重新分類為非流動負債。

除上文所披露者外，未經審核年度業績公告之所有其他資料均維持不變。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已由本公司審核委員會進行審核並於二零二一年四月三十日獲董事會批准。

### **羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍**

本公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之有關數字已獲得本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團年度經審核綜合財務報表所載列之數額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出具體保證。

### **核數師報告摘錄**

以下各段載列本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之報告之摘錄：

### **無法表示意見**

我們沒有就貴集團之綜合財務報表發表意見。基於我們報告中無法表示意見之基礎部分所述多項不確定事項之潛在相互作用以及對綜合財務報表之可能累積影響，我們未能就該等綜合財務報表發表意見。於所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》之披露規定妥為擬備。

## 無法表示意見之基礎

### 有關持續經營之多項不確定事項

如綜合財務報表附註2.1所述，截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團報告的淨虧損為港幣1,157百萬元。於二零二零年十二月三十一日，貴集團歸屬母公司權益為港幣71百萬元，貴集團的流動淨負債為港幣3,331百萬元。於二零二零年十二月三十一日，貴集團的借款總額為港幣7,036百萬元（包括流動部分港幣4,289百萬元），而貴集團非受限的現金及現金等價物金額僅為港幣231百萬元。此外，貴集團因逾期支付總額為港幣1,077百萬元的借款（「違約借款」）的本金和利息而就該等借款出現違約，並亦觸發貴集團本金總額為港幣1,869百萬元的其它若干借款（「交叉違約借款」）出現交叉違約，於二零二零年十二月三十一日，交叉違約借款相應付利息約為港幣4.2百萬元。另外，貴集團一附屬公司於二零二零年十二月三十一日後向上述違約借款的借款人提供擔保進而觸發了其自身借款合同中的條款違約，因而本金總額為港幣245百萬元的其它借款（「期後違約借款」）於二零二零年十二月三十一日後出現違約和交叉違約。此情況同綜合財務報表附註2.1所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對貴集團能否持續經營構成重大疑問。

貴公司管理層已採取多項計劃和措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，並對現有借款進行重組安排，有關資料記載於綜合財務報表附註2.1中。綜合財務報表以持續經營為基準編製，其有效性取決於上述計劃和措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(a)與違約借款、交叉違約借款及期後違約借款的貸款人協商並達成一致，儘管依據上文提及的二零二一年的經營成果存在不確定性和可能出現歸屬母公司權益為負值的情況，於貴集團能夠獲取額外資金來源並重組現有借款（包括償還違約貸款）前，將不會對貴集團採取任何行動，行使其權利要求即時支付借款的本金及利息；(b)能夠成功且及時地從貴集團與之積極磋商的金融機構獲得新融資，以此為上述重組其現有借款以及物業的持續建設提供資金，獲取新融資視乎(1)當前監管環境，及有關房地產的新增法規或其他限制，如「三條紅線」融資監管政策是否適用於貴集團或上述金融機構；(2)現有借款的貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條款；及(3)貴集團持續遵守該等條款及條款的能力；(c)成功加快貴集團發展中物業的建設以及預售及銷售並及時收回相關銷售收入，包括達成推出預售的所有必要條件，並按預期售價和根據貴集團管理層於現金流量預測內所預測的時間表進行預售；及(d)貴集團將能夠產生經營現金流量並獲得額外資金來源（上文所述者除外）以滿足貴集團的持續資金需求，同時能夠良好地控制行政成本和資本支出。

由於存在多重不確定性及該等不確定性的潛在相互作用以及可能的累積效應，我們無法就持續經營的編製基礎是否恰當形成意見。

倘若貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能不能繼續按持續經營基準經營，將需作出調整，調減對貴集團的資產的賬面價值至可收回金額，並可能進一步計提減值準備，且並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

## 刊發業績公告及年報

本公告在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zendaiproperty.com](http://www.zendaiproperty.com))刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零二零年年報將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
執行董事  
黃裕輝先生

香港，二零二一年四月三十日

於本公告日期，執行董事為王樂天先生、黃裕輝先生、何海洋先生及李珍女士。非執行董事為王崢女士、馬贇先生及吳君傲先生。獨立非執行董事為關浣非博士、朱紀文先生、陳爽先生、曹海良先生及林芯竹博士。

\* 僅供識別